

עיריית תל-אביב-יפו
אגף רישוי עסקים

יום רביעי 19 אפריל 2017

לכבוד:

חברי ועדת המשנה לתכנון ובניה

נכבדי,

הנדון: דיון בוועדה המשנה – רישוי עסקים - סדר יום מס' 2017-0008

ביום רביעי בתאריך 26.04.2017

הנדן מוזמן בזאת לשיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה בנושא שימושים חורגים לעסקים טעוני רישיון עסק, הדיון ייערך בבניין העירייה ברחוב אבן גבירול 69, חדר ההנהלה קומה 12.

ייתכן ותהיינה תוספות אשר תופצנה בנפרד.

חברי הועדה מתבקשים להוציא את סדר היום להדפסה ולהביא לוועדה.


בברכה,
מירי אהרון
מרכזת וועדות
רישוי עסקים לשימושים
חורגים ופרגודים.
ע"ד ללא הפסקה

2/2016 51970

בקשות לשימוש חורג – ועדה המשנה לתכנון ובניה –

רישוי עסקים

סדר יום מס' 0008-2017 ליום 26.04.2017

| מס' | עמוד | תיק רישוי | שם וסוג העסק | כתובת |
|---|------|-----------|--------------|---------------|
| אישור הפרוטוקול מתאריך 05.04.2017 מספר ישיבה 2017-0007 | | | | |
| 1. | 1 | 66760 | מסעדה | מעבר יבוק 8 |
| 2. | 3 | 1645 | מסעדה | לילינבלום 40 |
| 3. | 5 | 63194 | מאפייה | דרך ההגנה 76 |
| 4. | 7 | 64975 | פאב | אבן גבירול 30 |
| 5. | 15 | 62092 | מוסך | שרירא גאון 6 |
| 6. | 17 | 62095 | מוסך | שרירא גאון 6 |
| 7. | 19 | 63464 | פאב | מזא"יה 49 |

2/2016 51970

עיד ללא הפסקה

שם וכתובת: מסעדת הסלון - מעבר יבוק 8
 שכונה: נחלת יצחק
 בקשה מתאריך: 27/10/2016
 בעלים: אביב גלעדי ניהול וייעוץ בע"מ
 נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר
 מהות העסק:

מסעדה - ראשי

תוכן הבקשה :

מסעדה כולל הכנת דגים מעובדים כולל אפיית פוקציות (כולל הכנת בצק במקום) לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום. גוש-7093, חלקה-121.
 שימוש חורג ממבנה בנין רפת לפי היתר בניה לעסק של מסעדה כולל הכנת דגים מעובדים כולל אפיית פוקציות (כולל הכנת בצק במקום) לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום.

תאור המבנה:

המבנה בן קומה אחד מיועד לבנין רפת לפי היתר בניה מס' 834 מ-17.3.40. לחלק מהמבנה בקומת קרקע ולקומת מרתף אין היתר בניה.

השימוש המבוקש:

עסק של מסעדה כולל הכנת דגים מעובדים כולל אפיית פוקציות (כולל הכנת בצק במקום) לרבות הגשת משקאות משכרים לצריכה במקום במבנה בן קומה אחת מיועד לבנין רפת לפי היתר בניה בקומת קרקע בבנין רפת לפי היתר בניה בשטח של 155.6 מ"ר, במרפסת ללא ישיבה בשטח של 10.2 מ"ר, מדרגת ורמפה בשטח של 11.45 מ"ר ובקומת מרתף--מחסן תיצוני בשטח של 18.6 מ"ר שלא נמצא לגבו היתר בניה. סה"כ שטח העסק-195.9 מ"ר.

הערות מהנדס לבקשה:

לפי מדיניות לילה מותר באזור פעלויות עד 1:00 בלילה. אגרת בקשה לשימוש חורג בסה"כ-5645.8 ש"ח. לעסק דרושים 8 מקומות חנייה נוספים.

חוו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

לב פוטשניקוב

התאמה למציאות:

התיחסות למבנים:

התיחסות להיתרים בתיק בניין:

פרוט ביקורת:

חוו"ד מהנדס אזורי:

מיום 27.9.2016 - לא נמצאו תביעות משפטיות על המבנה.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא מרגייה - ע" מרכזת וועדות.

(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1043 א'

התאמת השימוש לתב"ע:

תואם

ייעוד עיקרי:

תעסוקה - יותר מסחר בשטח שלא יעלה על 20% מהשטח העיקריים.

מדיניות התכנון:

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס, ע"ש ברמן שרית חנה ת.ז. : 57249047.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 26.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית*:

שם וכתובת: אברקסס - רחוב לילינבלום 40 פינת נחלת בנימין 60

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום

ת.ב. 3-060/0

ת.ר. 001645 - 00 / 36

בקשה מתאריך: 11/08/2016

טל': 054-6570313

בעלים: אברקסס ש.א. (1998) בע"מ

נכתב ע"י: רעיה גוטלויבר

מהות העסק:

- ראשי

מסעדה

פאב

תוכן הבקשה :

מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם. בקשה לשימוש חורג מדירת מגורים בעורף המבנה לעסק של מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם.

תאור המבנה.(גוש 6924 , חלקה 6)
על המגרש קיימים מבנה בן 3 קומות ומבנה בן קומה אחת. הבנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, המכיל: בקומת מרתף- מחסן וחדר הסקה, בקומת קרקע חנויות בחזית ודירת מגורים מאחור ובקומות העליונות משרדים על פי היתר בניה מס' 835 מ-09.09.37 והיתר לבנית מעלית פנימית מס'250031 מ-12.01.05
המבנה בן קומה אחת - מחסן בתצר על פי היתר בניה מס' 316 משנת 1957 .

השימוש המבוקש.
מסעדה כולל הכנת דגים, אפית פיצות כולל הכנת בצק במקום+קינוחים (מוס שוקולד)פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום הגשתם בקומת קרקע מחנויות בשטח כ' 60 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג) ובדירת מגורים בעורף בשטח כ' 100 מ"ר, בגלריה בשטח כ' 73 מ"ר.
בחסן חיצוני מבקשים מחסן בשטח כ'20 מ"ר (לא מהווה שימוש חורג). סה"כ שטח העסק כ'253 מ"ר.
כניסות מרת' לילנבלום ומחצר.

הערות המהנדס לבקשה.
יש לציין, שמשנת 2001 העסק של מסעדה, (בשטח קטן יותר כ'200)מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2016
כעת מבקשים הארכת תוקף השימוש החורג.
סכום תשלום אגרת בקשה הינו על סך - 5607 ש"ח.
קיים אישור מורשה נגישות לעסק הנ"ל.

לפי חו"ד של הראלה אוזן משנה ליועצמ"ש מיום 20.1.16 לגבי סעיף 151א לחוק התכנון והבניה- הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים "החוק אוסר התרת שימוש חורג ביחידת מגורים לשימוש שאינו למגורים, למעט המקרים הבאים: דירה בקומת קרקע בחזית הבנין. לגבי בקשות לשימוש חורג מהיתר התואמות את התכנית החלה בהן שיקול הדעת של הועדה המקומית מצומצם, הרי שעד לתחילת של החוק ביום 1.5.2016 ניתן לאשר ללא הגבלת של זמן".

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

1945.

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

אזור לתכנון בעתיד, מבנים להריסה.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג יובר לשיקול דעת הוועדה המקומית.

חו"ד פיקוח על הבניה:
מטפל:

רעיה

התאמה למציאות:
התיחסות למבנים:
התיחסות להיתרים בתיק בניין:
פרוט ביקורת:
חו"ד מהנדס אזורי:

אין לאשר את הבקשה, יש להגיש בקשה התואמת את המציאות.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה שלא לאשר הבקשה לשימוש חורג שכן הבקשה נוגדת את הוראת סעיף 151 א' לחוק התכנון והבניה שכן מבוקש לאשר חלק מהעק בדירת מגורים עורפית.

המלצה התקבלה בהשתתפות: ראובן מגל - מנהל מחלקת רישוי ותכנון הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, שרון טרייגר - מחלקת מידע תכנוני, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.
(פרוטוקול 2017-0003 מתאריך 01/02/2017)

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש רסילקס השקעות בע"מ, ח.פ.:
923320990.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 03.04.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית*:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

מסירה אחרונה לזכאי בתאריך: 19.03.2017.

צבוקש שימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2021 בכפוף לקבלת חוות דעת מידע ותכנוני.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: יו"ר - ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותכנון הנדסי לעסקים, עו"ד ענת הדני - השרות המשפטי, נתן שירר - מנהל מחלקת פיקוח על הבניה, רעיה גוטלוייבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, מירי אידלסון - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות רישוי הנדסי לשימושים חורגים ופרגודים, שרון טרייגר - מחלקת מידע.

(פרוטוקול 2017-0002 מתאריך 24/01/2017)

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית*):

שם וכתובת: הסרט - רחוב אבן גבירול 30 פינת שאול המלך 2

ת.ב. 496-028/0

שכונה: הקריה וסביבתה

ת.ר. 01 / 00 - 064975

בקשה מתאריך: 10/10/2011

טל': 050-3801818

בעלים: לונדון לוס אנג'לס בע"מ

נכתב ע"י: אילנה בורבן

מהות העסק:

פאב- משקאות משכרים - הגשתם לצריכה במקום
הגשתם. תפוסת קהל- 279 איש
השמעת מוזיקה וריקודים. (תפוסת קהל 279 איש.)

שימוש חורג ממחסן במרתף לעסק של - פאב, משקאות משכרים -
הגשתם לצריכה במקום הגשתם. תפוסת קהל- 279 איש, השמעת
מוזיקה וריקודים. (תפוסת קהל 279 איש.)

תוכן הבקשה :

תאור המבנה.
בגוש 6111 חלקה 744 קיים בית לונדון מיניסטר . בן 3 קומות
מרתף, ק. קרקע מסחרית וקומות א', ב' - משרדים, ומגדל בן 15
קומות למגורים.
המכיל בק. מרתף תחתון - מקלט וחניה, במרתף אמצעי -
חניון, ובמרתף עליון במיפלס 4.77- : מועדון "צותא",
קולנוע ומחסנים עפ"י היתר בניה מ"ס 200 מ-1.6.1977, היתר
98 מ-6.5.1970, והיתר בניה מ"ס 276 מ-24.6.1969.

השימוש המבוקש.
את העסק רוצים לסדר במרתף עליון במיפלס 4.77- במקום
מחסנים בשטח 434 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 13697 שקלים.

בלונדון מיניסטור נקבעה ע"י המישנה למנכ"ל העיריה ופורום
אכיפה, מדיניות לגבי - פתיחת עסקים עתירי קהל במתחם
לונדון מיניסטור. ריבוי עסקים לבילוי עתיר קהל יוצרים
עומס קשה על הבנין בו יש דיירים במגדל המגורים מעל מרכז
הקניות. עקב כך לא יאושרו יותר פתיחת עסקים ורישיונות
לעסקי ברים, מועדונים ודסקוטקים לעסקים שהגישו בקשה לאחר
יום 5.12.2011.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

906-ו-2397

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגרש מיוחד - מגורים וקומות מסחריות.

מדיניות התכנון:

מותר עפ"י תכניות תקפות - מחסני סופרמרקט, חדרי מכוונות,
מקלט, מחסנים, שטחי חניה, כ"כ סותר הוראות תכנית ע'1 אשר
קובעת שטחי שרות שטחים נלווים ולא שטחים עיקריים.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה מאחר והבקשה למקום הוגשה בטרם נקבעה הנחיית
משנה למנכ"ל להגבלת מספר עסקים עתירי קהל למתחם ניתן יהיה
לשוב ולדון במקום רק לאחר קבלת אישור כיבוי אש שהמקום בטוח
ועומד בדרישותיהם, שכן המקום פועל ועובד ולכן אישור כיבוי

אשר הוא תנאי מוקדם לאישור של הועדה.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות הי"ה: אלחנן משי - מנהל אגף רישוי עסקים, עו"ד גיורג' מנצור - השרות המשפטי, ראובן מגל - מנהל המחלקה לרישוי ותאום הנדסי, שלמה שטיין - פיקוח עירוני, דניאל לס - מנהל מחלקת מידע תכנוני, משה זילברבלט - הרשות לאיכות הסביבה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים.

פרוטוקול 2012-0002 מתאריך 05/03/2012

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס - רמת קרת בע"מ, כתובת: אבן גבירול 30 תל אביב יפו, טלפון - 03-6937455.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים והתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 18.4.2013.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2022.

התנגדות

התקבלו התנגדויות - מועבר לדיון בוועדת התנגדויות:

| | |
|--|-------------------------------|
| לונדון לוס אנג'לס בע"מ - הרצל 24 רמת גן. טל 3801818-050 | <u>פרטי בעלי העסק:</u> |
| רחוב אבן גבירול 30 תל אביב - יפו טל. 3801818 050 | <u>כתובת העסק:</u> |
| 4 אילה שחר תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 5287599 - 03 | <u>פרטי המתנגדים:</u> |
| 4 אסתר רמזון תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 1644017 - 054 | |
| 4 אפרה שולבי תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: - | |
| 4 ארזה ואמיר זקן תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 6910694 - 03 | |
| 4 גיודי מטף תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: - | |
| 4 גאולה לקס תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 6910191 - 03 | |
| 4 גיורא הופמן תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 8905671 - 052 | |
| 4 גיטה ויצחק פרקנל תל אביב - יפו שאול המלך 64733 . טל: 6964906 - 03 | |

- גילה וברוך משולם תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6917005 - 03
- דבורה ברון תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6963654 - 03
- דיאנה בן אלישר תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6955554 - 03
- 4 דן גדלצר תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 5451080 - 054
- הופמן איילת תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6682700 - 050
- 4 חיה אמיר תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: -
- 4 טיצי גיל תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 8364350 - 052
- יוכבד שנבל תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6969963 - 03
- 4 יעל שכטר תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 3497607 - 052
- יעקב העליון תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6091717 - 03
- ישראל שוורץ תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6967338 - 03
- ישראל שמואל תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: -
- מרדכי שכטר תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 5296837 - 03
- משפחת בנדל תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6918401 - 03
- משפחת לדרמן תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6960041 - 03
- נוה תאורות תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 5577890 - 054
- ניצה סלומון תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: -
- עודד ונעמי יואלי תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6090905 - 03
- עליזה סייר תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6090992 - 03
- 4 עמי לקס תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 3146240 - 052
- עפרה ויצחק גייניאו תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 8100431 - 077
- פאולה גוטמן תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: -
- פנינה שלגור תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6961672 - 03
- 4 צבי פריד תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 2575133 - 052
- 4 צילה אלוף תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: -
- רות וניסן ב-יהודה לולוי תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 4220236 - 066
- 4 רות קורמן תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: 6958339 - 03
- 4 רזלן מקר תל אביב - יפו שאול המלך
64733 . טל: -
- רחל מיכלסון תל אביב - יפו שאול המלך
4 64733 . טל: 6917432 - 03
- 4 רתם בהרב תל אביב - יפו שאול המלך

- 64733 . טל: 6914969 - 03
 שושנה דיין תל אביב - יפו שאול המלך
 4 64733 . טל: 6967343 - 03
 דיאנה בן אלישר תל אביב - יפו שאול המלך
 4 64733 . טל: 6955554 - 03
 יעקב העליון תל אביב - יפו שאול המלך
 4 64733 . טל: 4906044 - 054
 ישראל שוורץ תל אביב - יפו שאול המלך
 4 64733 . טל: 2052400 - 054
 9 אסף וקלשק תל אביב - יפו שאול המלך
 64367 . טל: 8494383 - 050
 יורם וקלשק תל אביב - יפו שאול המלך
 4 64733 . טל: 5332735 - 050
 4 ועד הבית תל אביב - יפו שאול המלך
 64733 . טל: 4808709 - 054

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 26/08/2013 בהשתתפות: ארנון גלעדי
 - משנה לראש העיר, עו"ד דן להט - חבר מועצה, אלחנן משי -
 מ. אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח' רישוי הנדסי
 לעסקים, עידית קצבוי - סגנית מנהלת תחום, משה זילברבלט -
 אחראי פיקוח בקרה ורישוי, מירי אהרון - מרכזת וועדות
 לרישוי עסקים, מריה קהוגי - עוזר מרכז ועדות לרישוי עסקים

חו"ד המתנגדים:

עליזה סייר - מייצגת את הועד - אנחנו גרים במגדל המגורים
 כ-60 משפחות, מאז שנכנסו עסקי לילה השתנו חיינו. העסקים
 תופסים את כל החניות בחניון ריחות של שתי, ישנם שיכורים
 במקום, ישנו רעש נוראי. מאז פתיחת הפאבים במקום לא ניתן
 לחיות שם, כל דיירי הבניין חוששים להסתובב בלילות.

דיאנה בן אלישר - אני גרה 23 שנים, יש ריבוי של פאבים
 במקום, מדובר בירידת ערך הנכס ואיכות חיים.

אסף וקשלק - יש לנו מפגע רעש, מוזיקה גם לנכסים הגובלים
 ולא רק בבניין עצמו. הרעש בעיקר רק מהמועדון הסרט. אין
 בניין בארץ שיש בו 4 מועדוני ריקוד.

נעמי יואלי - המשקאות בברים עולים ביוקר, מה שנעשה
 לקוחות המועדון יושבים לפני הכניסה בחניון ושותים.

מרגלית רם - המועדון שם שלט לא להחנות במקומות מסויימים
 בחניה שהיא בטאבו לדיירי הבניין.
 האם ישנה בדיקה למספר הלקוחות שמגיעים למקום? אני נמצאת
 בדרום מזרח מהמועדון הבניין רועד והפיל את החרסינות
 באמבטיה שלי.

עודד יואל - אין הגבלה לשעות הפעילות. אנחנו גרים בקומה
 ה-15 ואין לנו אפשרות לפתוח חלונות.

בן יהודה ללואיד - אנחנו 60 דיירים לא ייתכן שכמות כזאת
 של דיירים יסבלו ממטרדים.

מרדכי שכטר - אני לא מצפה לשקט מוחלט, אך עדיין לא ייתכן שלקוחות המועדון יצאו שתויים ומלאים באלכוהול הם לא יודעים להתנהג.

חו"ד המבקשים:

עו"ד קשקש : מטרדי רעש - הגשנו חו"ד אקוסטית על ידי אקוסטאי שמוסמך על ידי העירייה. יש לנו היתר זמני, בנוגע למטרדי רעש ישנם עוד עסקים במקום. יש תכנית בטיחות.

בנוגע לחניות - המשטרה ביקשה וזאת מטעמי בטיחות שלא יחנו שם רכבים. מדובר על כמה חניות בכניסה. מדובר בחניון ציבורי.

אירועי אלימות - ישנם 8 מאבטחים בעסק ועוד 4 מאבטחים חמושים מסתובבים כאשר התפקיד שלהם הינו למנוע גם מחוץ לכותלי העסק. כמו כן, ישנם עוד 5 שוטרים שמסתובבים. לא היה אירוע אחד של אלימות במקום. מדובר באזור שמיועד לבילויים.

המלצת צ. התנגדויות:

לאור המלצת היועמ"ש המדובר בבקשה לשימוש חורג ממחסן - שטח שירות לשטח עיקרי בקשה שלא ניתן לאשר כי היא מהווה סטיה ניכרת.

בנוסף, בהתאם לחו"ד איכות הסביבה העסק נשוא הבקשה מהווה מטרד בכל ההיבטים של איכות הסביבה הן בריחות והן ברעשים ולא עומד בתקני איכות הסביבה.

הכניסה לעסק היא מהמרתף התחתון לא ניתן לקיים עסק כאשר כניסתו מגיעה מתוך חניון ותת קרקעי שחלקו בבעלות פרטית.

כמו כן, הועדה שמעה את השכנים והתרשמה כי המדובר בעסק אשר פוגע באופן מהותי באיכות חיי הדיירים בבניין, הן מצד הבטחון האישי והן בהיבט הרעש והלכלוך.

לאור כל האמור לעיל, הועדה מקבלת את ההתנגדות במלואן וממליצה לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג.

חו"ד המבקשים:

עו"ד אביעד קשקש ב"כ המבקשים מבקש לצרף התייחסות לעניין הסטיה ניכרת מהיתר הבניה והתב"ע.

מצ"ב הפניה.

אלחנן משי: הבעלים ביקש לדחות את הדין בכדי שיוכלו להשלים את כל העובדות לגבי הבקשה. המבנה נמצא לפי היעוד למחסנים לכן חשבנו שאכן בעיה, מדובר בעסק גדול.

דורון ספיר: נאמר על ידי המבקש שיש עובדות חדשות שהוא רוצה להציג בועדה והוא שלח מכתב, האם הוצגו במכתב עובדות חדשות ?

אלחנן משי: אין עובדות חדשות שלא היו בדיון בצוות ההתנגדויות לעניין המטרדים ולעניין התכנוני.

עו"ד הראלה אבהרם אוזן: מעיון במכתב מיום 26.08.2013 של עו"ד אביעד קשקש עולה כי הוא לא התייחס לטענה כי השימוש המבוקש במחסנים עבור שטח עיקרי במחסנים מהווה סטייה ניכרת, אלא הפנה להוראות חוק ותקנות שאינן רלוונטיות לענייננו.

כרמלה עוזרי: האם יש במתחם מתוך ארבעת העסקים שהוצגו, עסק של אותם בעלים.

אלחנן משי: ישנו ריכוז גדול של עסקים שהתחילו להוות מטרד.

דורון ספיר: ישנה התקהלות ואיסוף של עסקים שמתקיימים באותו מתחם, לשני עסקים יש אישור, תוספת של עסק נוסף ייצור מטרד.

דן להט: אני ישבתי בועדת ההתנגדות עם מספר רב של מתנגדים שהופיעו בועדה והתלוננו כי העסק מהווה מטרד. אסור לאשר עסק שלישי. צריך לסגור את העסק.

אלחנן משי: אין מדיניות תכנונית לגבי המתחם.

כרמלה עוזרי: היו צריכים להגיד לבעל העסק כי אין סיכוי לקבל רישיון. בעל העסק השקיע הרבה כסף.

אסף זמיר: בלונדון מינסטור נפתח עסק 1 וקיבל רישיון הבעיה של העירייה אכיפתית. על סמך זה פתחו עסק נוסף וזאת כי סברו שיאשרו להם. אך ברגע שהתרבו העסקים מאותו סוג זה כבר יצר בלגן.

דורון ספיר: מדובר בעסקים בשימושים חורגים שמובאים לשיקול הועדה.

שמוליק מזרחי: הגיע הזמן שהתושבים מהאיזור יהנו מאיכות חיים.

לקבל את ההתנגדויות ולא לאשר הבקשה לשימוש חורג וזאת לאור
רמת המטרד הנוספת שנוצרה במקום וגורמת למטרד בלתי נסבל
לסביבה.

נערכה הצבעה -
בעד (2) - כרמלה עוזרי ואסף זמיר.
נגד (5) - דורון ספיר (קול כפול), שמוליק מזרחי, שמואל
גפן, דן להט.

ההחלטה התקבלה בהשתתפות: יו"ר דורון ספיר - סגן וממלא
מקום ראש העירייה, אסף זמיר - סגן ראש העיר, שמואל גפן -
חבר מועצה, כרמלה עוזרי - חברת מועצה, שמוליק מזרחי - חבר
מועצה, דן להט - חבר מועצה.

ועדת ערר

ועדת ערר:

מיום 9.1.2014 - במהלך הדיון שהתקיים התברר כי שני הצדדים
לא נערכו כראוי לדיון.

שתי שאלות בסיסיות דורשות הכרעה בערר זה כבסיס להפעלת
שיקול דעת ועדת הערר האם לתת או לא לתת שימוש חורג, מה
היעוד והשימושים המותרים על פי התכניות החלות במקום במרתף
נשוא הערר ובמילים אחרות האם מדובר בהיתר לשימוש חורג
מתכנית או בהיתר לשימוש חורג מהיתר והאם על פי התכניות
החלות במקום המדובר בשטח עיקרי או בשטח שרות.

לנוכח האמור, מזכירות ועדת הערר תקבע דיון נוסף תוך
כשלושים ימים ובהתאם לאפשר.

שני הצדדים יגישו לנו השלמת טיעון בשתי השאות דלעיל תוך
21 ימים מהיום עם העתק לצד השני.

ועדת ערר:

מיום: 14.07.2014 - אנו דוחים את העררים מן הנימוק כי לא
ניתן לאשר את הבקשה להיתר לשימוש חורג, שכן הדבר מהווה
סטייה ניכרת מתכנית.

חו"ד עתירה מינהלית:

לאחר מ"ס הארכות הגישו בעלי המועדון ובעלי הנכס עתירה +
בקשה לצו ביניים לבית המשפט כשהם מערערים על החלטת ועדת
ערר.

ועדת ערר:

מיום 12.1.17 : התיק חזר מבית המשפט לאור מתשבת הוועדה
המקומית שאולי לא מדובר בשטחי שירות אלא בשטח עיקרי.
השאלה אם זה שימוש חורג או עיקרי , אם זה שטח שירות אז זו
סטייה ניכרת, ואם שטח עיקרי צריך לחשוב אם להתיר.

החלטת ביניים : יש להשלים הטיעון בנוגע לשאלה האם יש
להתיר השימוש החוג המבוקש, בהנחה שאנו מתיחסים לנכס נשוא
הערר כנכס בו ניתן להתיר שימושים עיקריים.

חו"ד המשך מתנגדים:

לעסק הוגשה התנגדות בתאריך 26.1.17 ע"י גבי סייר עליזה
יו"ר ועד הבית של מגדל מגורים בשד' שאול המלך 4 ת"א אני
גרה בבניין ופונה בשם 60 משפחות שגרות בבניין. סובלים
סבל איימים יש מטרדי רעש ומוסיקה. . המקום הפך לונדלזום
מוחלט, עושים את צרכיהם על המכוניות שלנו בחניון. יש הרבה
דיירים מבוגרים החיים בבניין ופחדים לחזור הביתה בלילה.

חו"ד הרשות לאי"ס:

ע"י תמר שמיר : בביקרת שערכתי במקום בתאריך 23.3.17 בשעה
23: 17 "מועדון הסרט" שבקומה 1- נמצא סגור.
בבקרת שנערכה בדירת המתלוננת (קומה 4 במגדל המגורים, רח'
שאול המלך 4) בשעות 23: 23- 00: 06 , לא נשמע רעש מוזיקה
ולא הורגשו רעידות בסיס.

המלצתנו : לאשר את הבקשה בתנאי שלא תישמע מוזיקה מחוץ
לכתליו של העסק.

חו"ד פיקוח עירוני:

שושנה אירגז מ-14.3.2017 : בבדיקה שנערכה במערכת מוקד לא
אותרו פניות כנגד עסק זה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית:

שם וכתובת: מוסד איתן - רחוב שרירא גאון 6
 שכונה: מ.ימו-מז.לשד.י-ם
 בקשה מתאריך: 03/07/2016
 בעלים: יעקב אלון
 נכתב ע"י: אילנה בורבן
 מהות העסק:

מוסד למכונאות רכב כללית (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר). - ראשי

שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד למכונאות רכב כללית (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר). תוכן הבקשה:

תאור המיבנה.
 על מיגרש גדול בגוש 7054 בחלקות 5,4, קיימים מוסכים שונים המתנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסד מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבנית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.

השימוש המבוקש.
 את העסק מבקשים באחת הסככות הנ"ל בשטח של 155 מ"ר. ובחצר פתוחה בשטח 142 מ"ר, ושטח פתוח מחוץ למוסד בשטח 50 מ"ר. סה"כ שטח העסק 304 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 יש לציין שלעסק יש רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים חידוש שימוש חורג.

לעסק קיים אישור אגף התנועה מ- 4.12.2003.

גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 5022 שקלים.

חו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2523

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם

ייעוד עיקרי:

מגורים, שצ"פ, מבנה להריסה, איחוד וחלוקה.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השניים.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש מלי שלמה.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה חכמון - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות לרישוי עסקים, מהא מרגייה - ע" מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד אגף הנכסים:

אלי לוי - חלקות 4 ו-5 בגוש 7054 בבעלות פרטית.

בית העסק ממוקם במתחם נוה עופר החדשה נס לגויים העתיד להתחדש לפי תביעת 4100.

לאור האמור אנחנו מבקשים להגביל את הבקשה לשימוש חורג ל-24 חודשים בלבד.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ - הועדה המקומית*):

שם וכתובת: מוסד הדקלים - רחוב שרירא גאון 6
שכונה: מ.יפו-מז.לשד.י-ם
בקשה מתאריך: 03/07/2016
בעלים: מ.מ. מוסד הדקלים (1998)
נכתב ע"י: אילנה בורבן
מהות העסק:

מוסד למכונאות רכב כללית (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר). - ראשי

תוכן הבקשה: שימוש חורג לת.ב.ע לעסק של מוסד למכונאות רכב כללית (ששיטחו קטן מ- 800 מ"ר).

תאור המיבנה.
 על מיגרש גדול בגוש 7054 בחלקות 5, 4, קיימים מוסכים שונים המתנהלים בסככות. בתיק בנין קיים היתר בניה לסככה אחת בלבד למוסד מ"ס 121 מ-25.5.1978. וכן הוצא היתר בניה לבנית גדר מסביב למיגרש מ"ס 3/75 מ-7.12.1986.

השימוש המבוקש.
 העסק מבוקש באחת הסככות הנ"ל בשטח של 193 מר. ובחצר פתוחה בשטח של 194 מ"ר. סה"כ שטח העסק 387 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה.
 גובה סכום תשלום אגרת שימוש חורג הינו על סך 6285 שקלים.

יש לציין שלעסק יש רישיון בשימוש חורג בתוקף עד 31.12.2016. כעת מבקשים הארכת תוקף שימוש חורג.

חוו"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2523

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, מבנים להריסה, חזית מסחרית שטח לחלוקה מחדש.

מדיניות התכנון:

שימוש חורג מוגבל בזמן עד 3 שנים או עד לאישור תכנית 4100 "נוה עופר החדשה" - המוקדם מבין השניים.

פירוט חוות דעת:

חוו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש שלמה מלי, ת.ז.: 51665644, בכתובת: פתחיה 35 ת"א, טלפון: 052-333269.

המלצת הועדה המייעצת:

הועדה ממליצה לאשר הבקשה לשימוש חורג עד ליום 31.12.2019.

ההמלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהלת מחלקת רישוי ותכנון הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת בכירה, עו"ד הילה תכמן - השרות המשפטי, זכר נחין - פיקוח על הבניה, מירי אהרון - מרכזת וועדות

לרישוי עסקים, מהא מרגייה - ע' מרכזת וועדות.
(פרוטוקול 2016-0025 מתאריך 27/12/2016)

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ולא נתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 20.03.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2019.

חו"ד אגף הנכסים:

חלקות 4 ו-5 בגוש 7054 בבעלות פרטית.

בית העסק ממוקם במתחם נוה עופר החדשה נס לגויים העתיד
להתחדש לפי תביעה ת"א 4100.

לאור האמור אנחנו מבקשים להגביל את הבקשה לשימוש חורג
ל-24 חודשים בלבד.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול סעיף מ -
הועדה המקומית*:

שם וכתובת: מאליש - רחוב מזא"ה 49 פינת יהודה הלוי 99

שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלוס

ת.ב. 6-099/0

בקשה מתאריך: 07/01/2016

ת.ר. 00 / 12 - 063464

בעלים: לינקולן 11 בע"מ

טל': 054-2408526

נכתב ע"י: ליובוב דבוייריס

מהות העסק:

פאב - צריכת משקאות משכרים במקום
מזנון.

-ראשי

תוכן הבקשה :

שימוש חורג מדירת מגורים עורפית (בשלמותה) בהיתר בניה לעסק של מזנון, פאב- צריכת משקאות משכרים.

תאור המבנה

גוש 7434 חלקה 26.

הבנין בן 3 קומות המכיל: בקומת קרקע- חנויות בחזית ומגורים מאחור ובקומות העליונות- מגורים על פי היתרי בניה מס' 326 מ-26/02/33 ומס' 1025 מ-24/02/70.

השימוש המבוקש:

מזנון, פאב- צריכת משקאות משכרים בדירת מגורים עורפית על פי היתר בניה בקומת קרקע בשטח של 48 מ"ר.

הערות המהנדס לבקשה:

יש לציין שמשנת-2009 העסק מתנהל במקום הנ"ל עם רישיון לשימוש חורג בתוקף עד-31/12/2015. (השימוש החורג אושר ע"י ועדת ערר מיום-19/10/09).
כעת מבקשים החלפת בעלים וחידוש שימוש חורג.

לעסק קיים שטח נוסף בקומת קרקע בחזית מרח' מזא"ה בחנות בהיתר בשטח של 36.8 מ"ר (חלק זה לא מהווה שימוש חורג).
סה"כ שטח העסק 84.8 מ"ר.

יש לציין שהבנין מצוי בפינת רח' מזא"ה ויהודה הלוי - בין רח' נחמני ואבן גבירול. (העסק נמצא בצלע הפונה לרח' מזא"ה לאחר הכניסה לבנין).
מדיניות הועדה המקומית מיום 1.6.05: "בין רחובות נחמני לאבן גבירול כל בקשה לשירותי הסעדה תובא לדיון ניפרד בועדה ותהא נתונה לשיקול דעתה".

האזור מיועד לפעילות לילית עד 1:00 אבל חלקו של הבנין בו מצוי העסק נמצא בתחום הלבן עד 24:00.

סכום חיוב אגרת היתר שימוש חורג 1555 ש"ח.

ע"פ הנחיות שניתנו על ידי הראלה אוזון אברהם היועצת המשפטית ביום 20.1.16 לסעיף 151א לחוק התכנון והבניה - הגבלת שימוש חורג ביחידות מגורים: "הועדה המקומית רשאית לחדש שימוש חורג ביחידת דיור לשימוש שאינו למגורים, בתנאי שהיה היתר לשימוש חורג שתוקפו פקע (הסתיים) ביום 1.3.2015. 31.08.2016, כאשר ניתן לחדש את תוקפו של היתר שפקע לתקופה מכסימלית של שנה מיום 1.12.2015. כלומר, לא ניתן לחדש היתר לשימוש חורג מעבר ליום 30/11/2016".

חור"ד אגף תכנון ערים (מידע):

מספר תב"ע:

2385, 2650 ב'

התאמת השימוש לתב"ע:

לא תואם, בהתאם לסעיף 9.3.

ייעוד עיקרי:

מגורים מיוחד, שימור בינלאומי, ציר פעילות לחזית רחוב יהודה הלוי, מבנה שימור ג' עפ"י תכנית 2385.

מדיניות התכנון:

בתאום עם מחלקת השימור לענין שימור חזיתות המבנה ושיפוץ המבנה.

המלצת הועדה המייעצת:

הוועדה ממליצה לאשר את הבקשה לשימוש חורג עד 30.11.2016 בהתאם כמפורט בחו"ד עו"ד הראלה אברהם אוזן מיום 21.01.2016.

המלצה התקבלה בהשתתפות: איילת וסרמן- מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל- מנהל מח רישוי הנדסי לעסקים, רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי, לובה דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, - שירות המשפטי- יפה דסה-דוד - עוזרת ראשית, מירי אידלסון - אח מחזור פסולת מוצקה ורש עסק, שרון טרייגר - מרכזת מידע תכנוני בכירה, מירי אהרון -מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים, מהא אבו רומאנה - עוזרת מרכזת ועדות רישוי עסקים לשימוש חורג ופרגודים.
(פרוטוקול 2016-0002 מתאריך 10/02/2016)

חו"ד פיקוח עירוני:

אין מניעה.

חו"ד אישור בעל הנכס:

התקבל אישור בעל הנכס ע"ש באוהאוס בע"מ, ח.פ.: 511424319.

חו"ד מהנדס קונסטרוקציה:

התקבל אישור מהנדס קונסטרוקציה.

חו"ד פרסום עפ"י סעיף 149:

בוצעו פרסומים ונתקבלו התנגדויות לפרסום.

תאריך מסירת הודעה אחרונה לזכאי: 01.02.2017.

פרסום לשימוש חורג עד ליום: 31.12.2021.

התנגדות

=====
התקבלו התנגדויות - מועבר לדין בועדת התנגדויות:

פרטי בעלי העסק:

כתובת העסק:

פרטי המתנגדים:

לינקולן 11 בע"מ -
רחוב מזא"ה 49 תל אביב - יפו טל. 054 2408526
אורי ומיטל בק תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 8899807
אורית ודבי שחר תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 054 - 4768117
אמיר ויעל צליח תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 039 - 785951
חיים אברמסקי- רדליך תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 2609576
יהודה אסולין תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 050 - 9251511
עו"ד גילה מרון אלדד תל אביב - יפו מזא"ה
47 65788 . טל: 052 - 4262021
עינב סאסר תל אביב - יפו יהודה הלוי
101 65797 . טל: 052 - 7950747

ועדת התנגדויות:

ועדת התנגדויות בתאריך 26/03/2017 בהשתתפות: יו"ר - ארנון
גלעדי - משנה לראש העיר, אסף זמיר - סגן ומ"מ ראש העירייה,
איילת וסרמן - מנהלת אגף רישוי עסקים, ראובן מגל - מנהל מח
רישוי הנדסי לעסקים, הילה בן הראש חכמון - עוזרת ראשית,
רעיה גוטלויבר - מנהלת תחום רישוי הנדסי לעסקים, לובה
דבוייריס - מהנדסת רישוי בכירה, מירי אידלסון - אח מחזור
פסולת מוצקה ורש עסק, מירי אהרון - מרכז ועדות רע"ס לשי"ח
ופרגודים, מהא מרגייה - עוזרת מרכז ועדות לרישוי עסקים.

חו"ד המתנגדים:

אורית שחר - מתגוררת בקומת קרקע, הדירה צמודה לפאב, בעבר
היה במקום עסק דומה שלא הפריע לנו, הקפידו על שקט ושלווה.
בשלב מסויים החליטו להושיב אנשים בחוץ מה שגורם לנו מטרד
גדול. נכנסים לחצר לעשות צרכים כולל זברים יותר חמורים,
מציצים בחלונות.

חיים אברמסקי - יש לי ילדים קטנים, ניראה שלאחרונה יש
יותר רעש. יש שתן בחצר מזדגות, שיכורים בלילה במזדגות.

יהודה אסולין - גם הפאב הקודם הפריע, במקום צעקות עד אמצע
הלילה, היתה דלת כפולה שומר כיום יש ספות בחוץ, מהווה
מטרד. בבנין מתגוררים אנשים מעל גיל 80 יש הרבה ילדים
קטנים בבנין.

חו"ד המבקשים:

בועז- אין לנוש ום עניין להפריע ולגרו למטרד, לא נכגעו בעסק השקענו המון כסף בעסק לא נגעהנו בעסק לא במבנה ולא בחזית וגם לא פירקנון שום דלותות כפולה הבאתתי יעוף אקסטיקה ע"מ לתת חו"ד למניעת רגע לשכנים ולא לגרום לשום רעש ומטרד לשכנים הנושא של ישיבה בחוץ.
קיבלנו עסק במצב קיים ולא ביצתענו שום שינוי בו.
יחידת מגורים עורפית. יש שירותים במקום. אין שם שופ פאב,
אבל תמיד נכנסים אנשים משוטטים עושים צריכים.

המלצת צ. התנגדויות:

הוועדה ממליצה לאשר שימוש חורג עד ליום 31.12.2021 לאור החלטת ועדת ערר קודמת שהתייחסה להתנגדות מבחינה מטרדי רעש, לא תתאפשר ישיבה בחלק החיצוני כ"כ שעות הפעילות בהתאם למדיניות העירייה ועמידה בכל תנאי איכות הסביבה.

השרות המשפטי יתייחס לדירת המגורים בחלק העורפי בהתאם לחוק כחלון אזור מגורים מיוחד וזאת בהתאם לפסיקתה של ועדת ערר. במידה ויאושר בעלי העסק יעמידו שומר חיצוני שימנע מטרדי רעש לשימוש בחצרות הסמוכות.

חו"ד הרשות לאי"ס:

שלמה חבה - מיום 26.3.2017 - העסק הנ"ל קיבל פטור ממבואה אקוסטית מפני שבעסק לא מושמעת מוסיקה בעוצמה גבוהה.

בדו"ח האקוסטי שהוגש ע"י בעל העסק הוגבלה עוצמת המוסיקה לרמה של 75 דציבל.
בעל העסק הונחה להקפיד על רמה זו.

לא התקבלו אצלנו תלונות בנושא מזה זמן רב.

חו"ד השרות המשפטי:

השרות המשפטי עו"ד הילה חכמון -

בהמשך לדיון שהתקיים בוועדת ההתנגדויות ביום ה-26.03.2017 להלן חוות דעת השרות המשפטי:
בגין הנכס שבנדון הוגשה בקשה לחידוש השימוש החורג מדירת מגורים (עורפית) לעסק של פאב.
העסק ממוקם הן בחנות הנמצאת בחלק הקדמי והפונה לרחוב מזא"ה והן בדירת המגורים העורפית.

המצב התכנוני:

- על המגרש חלות תכנית 2385 "לב ת"א- שלב ג"י ותכנית

2650ב.

- היתרי הבנייה הרלוונטיים לענייננו: היתר מס' 1004 מיום
ה-19.11.1931 לבניין 4 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה ובי"כ;
היתר מס' 326 להוספת מדרגות בקומה א'; היתר מס' 1041
להוספת מרפסת בקומה א'; היתר מס' 1025 מה-24.02.1970
להפיכת 2 חדרים לחנות בקומה א'.

בהתאם להיתר מס' 1025 פוצלה דירת המגורים בקומת הקרקע
לשתיים: מחציתה חנות ומחציתה האחרת נותרה דירה (בחלק
העורפי).

המצב המשפטי:

תכנית 2385 החלה על המגרש קובעת בסעיף 9.3 כדלקמן:

באזור מגורים מיוחד לא יותרו שימושים מסחריים אלא על פי
האמור בסעיף זה -

9.3.1 בבנינים קיימים -

א. באזור מגורים מיוחד -

יותר שימוש מסחרי בבנין קיים במקרים הבאים, ובתנאי
שהשימוש אינו מהווה מטרד למגורים -

(1) השימוש המסחרי קיים בהיתר בקומת מרתף או בקומת קרקע
הבנין, בחלקי מבנה שנבנו שלא למטרת מגורים.

(2) השימוש המסחרי קיים בהיתר, בדירה שנבנתה למגורים,
בקומת קרקע של בנין, והחל את פעילותו לפני 1.9.79 בלא
שהחליף מחזיקים והמחזיקים לא צרפו לעצמם שותף חדש.

בהתאם להוראות הסעיף, על מנת שיהיה מותר לעשות שימושים
מסחריים בבנינים קיימים, חייב להתקיים תנאי מקדמי, כי
בשימוש אינו מהווה מטרד למגורים.

בערר 5259/09 ועד הבית ברח' מזא"ה 47 נ' הצלחות פלוס בע"מ
שהוגש על ידי המתנגדים לעסק נושא חוות דעת זו קבעה וועדת
הערר כי לדעתה השימוש המסחרי המשתלב עם מגורים הינו חנות
מכולת שכונתית, חנות לממכר כלי כתיבה, מוצרי תשמל, משרד
תיווך וכ"י.

לשיטתה של וועדת הערר, שימושים אלה אינם מהווים מטרד
למגורים שבסביבה, הן לנוכח מהות והיקף הפעילות המסחרית
והן בשל שעות הפעילות שלהם, וזאת בשונה מפאב במסגרת עיקר
הפעילות מתקיימת בעיקר בשעות הערב המאוחרות ובשעות הלילה
המוקדמות, דבר הטומן בחובו פוטנציאל למטרדים בסביבה.
לפיכך, קבעה וועדת הערר כי התכנית לא התכוונה לאפשר עסקים
מסוג זה באזור מגורים מיוחד, ולכן השימוש המבוקש הן בחלק
של החנות והן בחלק של המגורים מהווה שימוש חורג מתכנית.
לאור קביעתה של וועדת הערר כי השימוש המבוקש מהווה שימוש
חורג מתכנית, הרי שהוראת סעיף 151א' לחוק התכנון והבנייה,
התשכ"ה-1965 שכותרתו "שימוש חורג ביחידת דור- הוראת שעה",
שנכנסה לתוקף ביום ה-30.11.2015 חלה ולכן לא ניתן להתיר את
השימוש המבוקש בדירת המגורים.

אם וככל שמבקש ההיתר יחפוץ בכך, ניתן להתיר את השימוש

המבוקש במקום החנויות בהליך של שימוש חורג מתכנית, כאמור
לעיל בהחלטת וועדת הערר.

סעיף מ -

החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה: (פרוטוקול
הועדה המקומית):